



TITLE:

# 京都市に於ける家賃の統計的研究

AUTHOR(S):

岡崎, 文規

---

CITATION:

岡崎, 文規. 京都市に於ける家賃の統計的研究. 經濟論叢 1923, 17(5): 718-727

ISSUE DATE:

1923-11-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/128086>

RIGHT:

# 京都市帝國大學經濟學會 經濟論叢

第七十卷 第五號

大正二十二年十一月一日發行

## 論叢

鎌倉時代の土地制度 . . . . . 文學博士 三浦 周行  
 租税の逋脱 . . . . . 法學博士 神戸 正雄  
 水戸藩に於ける各種の貯穀 . . . . . 法學士 本庄榮治郎  
 海運の獨占より生ずる利益 . . . . . 法學士 小島昌太郎

## 時論

復興事業と經濟界の現況 . . . . . 法學博士 河田 嗣郎  
 震災の教訓と復興問題 . . . . . 法學博士 山本美越乃

## 說苑

マルサスの地代論に就て . . . . . 經濟學士 谷口 吉彦  
 京都市に於ける家賃の統計的研究 . . . . . 經濟學士 岡崎 文規  
 勞働生産力と勞賃 . . . . . 經濟學士 森 耕二 郎

## 雜錄

安政震災の復舊策に就て . . . . . 法學士 本庄榮治郎  
 震災地と産業組合 . . . . . 經濟學士 大森 健作

## 京都市に於ける家賃の統計的研究

岡崎 文規

私は本誌前々號に「シュワールベの法則」と題して、家賃に關する統計的研究を試みたのであるが、それには論じて意に充たざる點と論じ殘した問題とがあるので、今こゝで其の補論を書くこととする。

前々號に掲げられたる圖表（經濟論叢、第十七卷第三號第百八頁參照）を見て、何よりも先づ私共の注意を引く點は、月收六拾圓から百貳拾圓に到る間は、月收に對する家賃の比率を示した曲線が比較的滑らかに遞下してゐるのに反して、其の前後に於ては其の曲線が餘りに強い凹凸を示してゐることである。この現象は曲線そのものの性質に依ると斷定する前に、材料に何等の不備缺點なきかを十分に確める必要がある。試みにこの點を材料（同誌、同卷、同號、第百七頁參照）に就いて檢して見ると、月收六拾圓に於ける觀察數は七〇であつて、月收が増加するに應じて觀察數は次第に減少しつゝ、月收百貳拾圓に到つて觀察數は四二を示してゐる。反之、百貳拾圓以上の月收級に於ては、其の觀察數は頗る貧弱であつて、月收貳百圓以上に於て殊に其れが甚しい。觀察數の極めて僅少なものの平均は平均としての價值を有つ事が出來ない。少なくとも大數に基く平均に對して、之を同列に取扱ふことは危險であり、また無理でもある。該研究に於て、

觀察數の比較的多數の場合には、其の曲線が滑かに進んでゐるに關せず、觀察數の乏しき個所に至つて曲線が急に烈しい凹凸を示してゐるのは、言ふ迄もなく、高き收入級に於ける平均數が平均値として役立たない迄に其の觀察數に乏しいと言ふことが、少なくとも一つの原因をなしてゐるものと見ることが出来る。そこであの方法に依つて得たる結果は、月收六拾圓乃至百貳拾圓の範圍に考察を局限することが穩當である。百貳拾圓以上の範圍に對しては遽かに正確なる斷定を與へることは不可能なのである。そこで高き收入級に於ける觀察數が極めて少ない所のこの不備な材料に依つて、其の考察の結果をもつと廣い範圍——少なくとも材料として取り入れられた全部の月收級に迄これを適用しようとするならば、他に適當なる新らしい方法を求めなければならぬ。

そこで私は、従前の様に各月收級を各別に取扱ふことを廢めて、加算的月收級なるものを作り之に依つて平均月收に對する平均家賃の比率を算出するのである。加算的月收級とは、例へば、月收四拾圓迄の世帶數は二四で、四拾壹圓乃至四拾五圓の世帶數が二三である場合、四拾圓迄の世帶數は二四で、四拾五圓迄の世帶數は二四と二三を加へたる合計四七である。また月收に對する家賃の比率は、例へば四拾圓迄の場合にあつては月收總額八六五圓で家賃總額二〇四圓を除して得たる商、 $0.236$ であり、四拾五圓迄の場合にあつては、四拾圓迄の月收額總八六五圓と四拾壹圓乃至四拾五圓の月收總額九六二圓との合計一、八二八圓で、四拾圓迄の家賃總額二〇四圓と四拾壹圓乃至四拾五圓の家賃總額一八八圓との合計三九二圓を除して得たる商 $0.214$ で

ある。これは月收級を各別に取扱ふ場合とは多少その趣を異にしてゐるけれ共、材料そのものに既述せる如き缺點がある際には、この方法によつて始めて、月收額を異にするに應じて、月收との關係に於て家賃は如何なる比率を示し、如何なる曲線を描くかを、全部の月收級に亘つて之を觀察することが出来る。この方法の數學的根據は、

$$\frac{a}{b} = \frac{a'}{b'} \quad \text{ならば} \quad \frac{a}{b} = \frac{a+d}{b+b'}$$

$$\frac{a}{b} \vee \frac{a'}{b'} \quad \text{ならば} \quad \frac{a}{b} \wedge \frac{a'}{b'} \quad \frac{a+d}{b+b'}$$

であるからである。

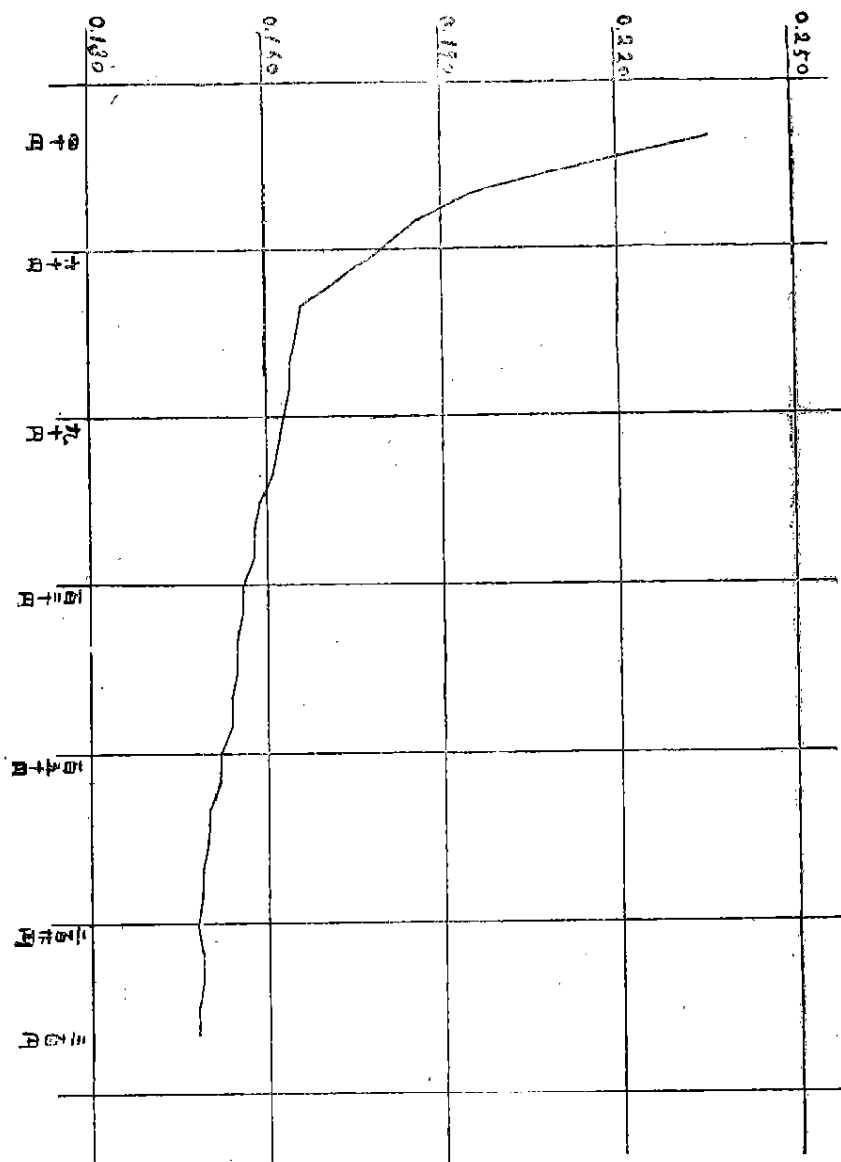
この方法に依つて獲たる結果は左の通りである。これに依れば、左に掲げた圖表に於て明瞭である如く、前の方法によつて獲たる結果よりは、收入に對する家賃の比率が收入が増加するに伴れて一層滑らかに減少してゐることを看取することが出来る。

第一表 京都市の家賃統計

月 收	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比	月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比
四十圓迄	二四	八六五	二二三	〇・二五	五十五圓迄	一四四	八、一四七	一、一三三	〇・一三八
四十五圓迄	四七	一、八二八	四七二	〇・二五	六十圓迄	一四四	一〇、四四九	一、二七一	〇・一二〇
五十圓迄	八三	三、八八三	一、〇七	〇・二七	六十五圓迄	一四四	一三、四四〇	一、四六一	〇・一四

七十圓迄	三六圓	二二、一八五	三、五二六	0.1次	百四十圓迄	1.0三	六、六六六	一、五〇〇	0.1四
七十五圓迄	四四圓	二七、八七五	四、八六九	0.1次	百四十五圓迄	1.0五	八、五五五	一、五八八	0.1四
八十圓迄	五二圓	三三、五七五	五、九七五	0.1次	百五十圓迄	1.0六	九、五五五	一、六〇七	0.1四
八十五圓迄	六〇圓	三九、二七五	七、〇八〇	0.1次	百六十圓迄	1.0七	一〇、五五五	一、六八四	0.1四
九十圓迄	六八圓	四四、九七五	八、一八五	0.1次	百七十圓迄	1.0八	一一、五五五	一、七六二	0.1四
九十五圓迄	七六圓	五〇、六七五	九、二九〇	0.1次	百八十圓迄	1.0九	一二、五五五	一、八四〇	0.1四
百圓迄	八四圓	五六、三七五	一〇、三九五	0.1次	百九十圓迄	1.一〇	一三、五五五	一、九一八	0.1四
百五圓迄	九二圓	六二、〇七五	一一、五〇〇	0.1次	二百圓迄	1.一一	一四、五五五	二、〇〇〇	0.1四
百十圓迄	一〇〇圓	六七、七七五	一二、六〇五	0.1次	二百廿圓迄	1.一二	一五、五五五	二、〇八二	0.1四
百十五圓迄	一〇八圓	七三、四七五	一三、七一〇	0.1次	二百四十圓迄	1.一三	一六、五五五	二、一六四	0.1四
百二十圓迄	一一六圓	七九、一七五	一四、八一五	0.1次	二百六十圓迄	1.一四	一七、五五五	二、二四六	0.1四
百廿五圓迄	一二四圓	八四、八七五	一五、九二〇	0.1次	二百八十圓迄	1.一五	一八、五五五	二、三二八	0.1四
百三十圓迄	一三二圓	九〇、五七五	一七、〇二五	0.1次	三百圓迄	1.一六	一九、五五五	二、四一〇	0.1四
百卅五圓迄	一四〇圓	九六、二七五	一八、一三〇	0.1次					

シュワレーの法則そのものがさうであるが、私の研究も職業に關しては何等の區別を設けないで、月收額のみを持つて、其の月收級を群類したのである。言はゞ概括的な觀察方法なのである。これはこれとして價值のあることには違ひないが、之を職業別に、分化的に研究することも亦、同様に肝要である。何故ならば、人間の生活は職業によつて其の生活形式が自から異つてゐるからである。例へば、労働者は外見を飾る必要が少ないから、収入が増加しても、衣服費や住居費に向つてよりも、他の職業階級よりは、一層多くを飲食費に向つて消費し、之と反對に、會社員は飲食費に向つてよりも、住居費或は衣服費に之を消費するだらうと言ふことは、常識としても



第一圖表

容易に考へられることである。そこで私は家賃の職業別研究を試み度いのである。

家賃の職業別研究を行ふに當つて、先づ問題となるのは、職業を如何に區分するかと言ふことである。こゝでは、京都市社會課叢書第十一編「住居と家賃」に於ける區分に從ひ、教育者、會社員、官公吏及び労働者の四職業に區分することとした。また教育者とは如何なる者を指し、官公吏とは如何なる範圍の者を含むのであるかと言ふやうなことも「住居と家賃」の例に倣つて之を決定した。(同書第五頁参照)私はこの區分が適當であらうと考へた許りではなく、この區分に從ふことは調査上最も便宜であつたからである。

左に其の結果を掲げる。

第二表 教育家の家賃統計

月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比	月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比
五十五圓迄	一五	1,125	1,150	0.13	百圓迄	三三	3,300	3,700	0.12
六十圓迄	二	1,125	200	0.18	百五圓迄	二五	3,750	3,800	0.11
六十五圓迄	二五	1,625	2,250	0.23	百十圓迄	二五	2,500	2,800	0.12
七十圓迄	四	2,800	3,500	0.12	百十五圓迄	二六	3,900	3,700	0.12
七十五圓迄	六	4,200	4,500	0.12	百二十圓迄	二五	3,750	3,800	0.12
八十圓迄	七	5,600	5,800	0.13	百廿五圓迄	二二	2,750	2,800	0.12
八十五圓迄	一〇	8,400	8,500	0.13	百三十圓迄	二五	3,750	3,800	0.12
九十圓迄	二	1,800	2,200	0.12	百四十圓迄	二五	3,750	3,800	0.12
九十五圓迄	二	1,950	2,400	0.12					



百四十五圓迄	八六八	三六、四三	四、六〇五	〇・一五四	二百圓迄	四三三	四七、八五七	七、四四一	〇・一五一
百五十圓迄	五二〇	一八、二二	五、一〇〇	〇・一三二	二百廿圓迄	四八八	四九、一二五	八、四三六	〇・一五一
百六十圓迄	四〇六	一四、四九	六、四四五	〇・一五五	二百四十圓迄	四四九	四九、四四五	九、四九六	〇・一五一
百七十圓迄	四九	四三、六〇	六、四四五	〇・一三二	二百六十圓迄	四五一	四九、八四九	七、四八八	〇・一五〇
百八十圓迄	四九	四三、五八	六、八六四	〇・一三二	二百八十圓迄	四四三	五〇、九八〇	七、五五五	〇・一五〇
百九十圓迄	四三	四六、四六	七、一〇、四	〇・一五一	三百圓迄	四四四	五〇、九八〇	七、五五五	〇・一五〇

第三表 會社員の家賃統計

月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比	月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比
五十五圓迄	一〇	一、九〇	一、五五	〇・八一二	百二十圓迄	一三	一〇、一四一	一、八六六	〇・一八四
六十圓迄	四	一、九〇	五元	〇・八三	百廿五圓迄	一四〇	一〇、三六六	一、八九四	〇・一八四
六十五圓迄	四	二、八八	四二七	〇・八〇	百三十圓迄	一四	一〇、七八四	一、九四七	〇・一八四
七十圓迄	三	二、二四	三九	〇・八	百卅五圓迄	一五	一〇、二九	一、九四	〇・一八四
七十五圓迄	三	三、〇〇	六八	〇・八〇	百四十圓迄	一五	一一、四二	二、〇三	〇・一八四
八十圓迄	七	四、一七	八八	〇・八	百四十五圓迄	一四	一一、二一一	二、一四〇	〇・一八四
八十五圓迄	二	三、七五	九七	〇・八四	百五十圓迄	一四	一一、二六〇	二、一四〇	〇・一八四
九十圓迄	九	六、七二	一、二五九	〇・八四	百六十圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
九十五圓迄	九	六、七二	一、二五九	〇・八四	百七十圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
百圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四	百八十圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
百一圓迄	一八	八、〇三	一、四八	〇・八四	百九十圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
百二圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四	二百圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
百三圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四	二百廿圓迄	一四	一一、二六	二、一四	〇・一八四
百四圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四					
百五圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四					
百十圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四					
百十五圓迄	一〇	八、〇三	一、四八	〇・八四					

二百四十圓迄	186	18,723.2	2,728.8	0.186	二百八十圓迄	191	19,702.8	2,721.5	0.191
二百六十圓迄	171	17,106.8	2,624.8	0.171					

第四表 官公吏の家賃統計

月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比	月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比
五十五圓迄	57	1,785.8	2,886.8	0.156	百二十圓迄	277	30,113.1	4,087.7	0.136
六十圓迄	55	2,538.0	3,826.8	0.151	百廿五圓迄	286	30,623.3	4,180.0	0.136
六十五圓迄	53	3,740.0	3,821.1	0.102	百三十圓迄	291	31,124.8	4,212.2	0.134
七十圓迄	42	3,747.1	1,007.8	0.100	百卅五圓迄	233	31,635.2	4,264.1	0.134
七十五圓迄	38	3,113.8	1,826.8	0.123	百四十圓迄	256	31,731.1	4,370.1	0.134
八十圓迄	37	3,026.1	1,302.8	0.120	百四十五圓迄	257	31,937.2	4,388.8	0.134
八十五圓迄	36	3,110.3	1,233.8	0.125	百五十圓迄	263	31,868.8	4,500.1	0.141
九十圓迄	36	3,140.0	1,107.8	0.125	百六十圓迄	266	31,710.0	4,580.1	0.144
九十五圓迄	22	1,828.8	1,000.0	0.125	百七十圓迄	250	31,187.8	4,626.8	0.148
百圓迄	33	1,800.1	1,141.1	0.127	百八十圓迄	253	31,624.8	4,626.8	0.146
百五圓迄	33	1,912.2	1,252.8	0.127	百九十圓迄	257	31,826.8	4,700.1	0.148
百十圓迄	34	1,941.2	1,270.0	0.129	二百圓迄	252	31,826.8	4,828.8	0.149
百十五圓迄	23	1,206.0	1,260.0	0.129	二百四十圓迄	200	28,000.8	4,600.1	0.164

第五表 勞働者の家賃統計

月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比	月 收 額	世帯數	月收總額	家賃總額	月收に對する家賃の比
五十五圓迄	51	1,710.8	2,311.1	0.135	六十圓迄	21	1,747.7	2,477.8	0.141

説苑 京都市に於ける家賃の統計的研究

六十五圓迄	二五	六〇三	九八	〇・一二	百十圓迄	二六五	八六一	二、五九	〇・一七
七十圓迄	三七	八九一	一七四	〇・一五	百十五圓迄	二六七	八六〇	二、五九	〇・一七
七十五圓迄	一七	一〇、五九	一、三六	〇・一八	百二十圓迄	二九三	一、二〇九	二、五九	〇・一七
八十圓迄	一六	一〇、五九	一、八三	〇・一八	百廿五圓迄	二七四	一、二〇九	二、五九	〇・一七
八十五圓迄	一〇	一、三六	一、七四	〇・一八	百三十圓迄	二七四	一、二〇九	二、五九	〇・一七
九十圓迄	二二	一、三六	一、七四	〇・一八	百五十圓迄	二七六	一、二〇九	二、五九	〇・一七
九十五圓迄	三〇	一、三六	一、七四	〇・一八	百七十圓迄	二八〇	一、二〇九	二、五九	〇・一七
百圓迄	一四	一、三六	一、七四	〇・一八					
百五圓迄	二八	一、三六	一、七四	〇・一八					

私は圖表にして之を左に掲げたのであるが、就きて見るに、四職業に共通なる現象は、何れもシエワーベの法則を欺むいてゐないことである。乍併、其の曲線が同一の步調に於て進んでゐないと言ふこと、言ひ換へれば、概括的研究の場合に於ける曲線と必らずしも平行してゐないで、四つの曲線は全體としては高きより低きに同一の方向に進んでゐながら、各特異なる形態を具へてゐるのである。これ實に興味の存する點である。何れの收入級を通じて見るも、收入に對する家賃の比率は労働者の場合が一番低い。それから官公吏、教育者と云ふ順序で、會社員が一番高い。思ふに労働者は住居費を最少限度に切つめ、之を殆んど固定せしめて、設へ收入が増加しようとも、之々住居費に割くことをしないのであらう。官公吏の中には巡查とか鐵道省の雇員とか或は專賣局工手などが含まれてゐるので、労働者に次いで、住居費の割合が貧弱なのであらう。之と全く反對の現象は會社員の場合に於て見られる。外見を飾り、門戸を張ると言ふことが彼等に於て最も緊要なのであらう。シエワーベの法則を破らない範圍に於て、收入が増加すれば家賃を増加してゐるのである。概括的研究によるシエワーベの法則に最も忠實なのは何と言つても教育者であることが知られる。

第二圖表

